

# ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU TUKLATY

---



**MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Tuklaty byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

---

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Tuklaty

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Monika Petrisková,  
starostka obce Tuklaty

Otisk úředního razítka:

---

**Požizovatel:** Obecní úřad Tuklaty, Na Valech 19, 250 82 Tuklaty

**Projektant:** Ing. Petr Laube, Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

<b>Název dokumentace:</b>	<b>Změna č.3 územního plánu Tuklaty</b>
<b>Objednatel:</b>	<b>Obec Tuklaty</b> Na Valech 19, 250 82 Tuklaty
<b>Určený zastupitel:</b>	<b>Tomáš Kolínský</b>
<b>Pořizovatel:</b>	<b>Obecní úřad Tuklaty</b> Na Valech 19, 250 82 Tuklaty který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní Zdeňka Klenorová
<b>Projektant:</b>	<b>Ing. Petr Laube</b> Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

**Poznámka:** *Veškeré odkazy na ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) platného do 31. 12. 2023, jsou uváděny v návaznosti ustanovení § 334a odst. 2 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.*

## **Obsah:**

### **Výroková část změny č.3 územního plánu**

- I. Textová část změny č.3 územního plánu**
- II. Grafická část změny č.3 územního plánu**

### **Seznam použitých zkratk:**

KPÚ	Komplexní pozemkové úpravy
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
NRRBK	Nadregionální biokoridor
ÚP	Územní plán
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.10 a č.11

Změnou č.3 se kompletně ruší původní text Územního plánu Tuklaty po změnách č.1 a č.2 a nahrazuje se následujícím textem:

## I. Textová část změny č.1 územního plánu

### a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována k 24.6.2024 a je graficky znázorněna ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

### b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Řešené území se skládá ze dvou katastrálních území. Větší, jižní část území je tvořena katastrálním územím Tuklaty (sídlo Tuklaty). Menší, severní část je tvořena katastrálním územím Tlustovousy (sídlo Tlustovousy).

Tuklaty se budou i nadále rozvíjet jako obec ležící v rozvojové oblasti republikového významu OB1, ve které převažují zemědělsky obhospodařované pozemky doplněné zelení vázanou převážně na vodní toky protékající řešeným územím.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné zachovávat následující hlavní koncepční zásady:

- Vyvážený rozvoj celého řešeného území, které leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1.
- Územně a stavebně rozvíjet obě sídla řešeného území s ohledem na jejich význam a potenciál.
- Podporovat stabilizaci a odpovídající rozvoj veřejné a komerční občanské vybavenosti zejména v Tuklatech.
- Podporovat další rozvoj podnikatelských aktivit zejména v Tuklatech
- Podporovat další rozvoj výrobních a skladovacích aktivit ve vazbě na výrobní a skladovací plochy zejména podél silnice I/12.
- Při rozvoji obou sídel chránit a respektovat stávající hodnoty řešeného území s minimalizací vlivu na kulturní a urbanistické hodnoty, civilizační hodnoty, životní prostředí a krajinu.
- Při dalším rozvoji respektovat nadřazené trasy dopravní a technické infrastruktury, včetně záměrů na jejich rozšíření a doplnění.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu prostřednictvím ploch BI – bydlení individuální, která je situována převážně do okrajových částí obou sídel, je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce prostřednictvím rozvoje ploch OK - občanské vybavení komerční v Tuklatech a ploch VL - výroba lehká navržených ve vazbě na silnici I/12. Dále je navržen rozvoj ploch pro sport v Tuklatech a posílení veřejných prostorů prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obou sídel tak, aby byla respektována a zachována jejich stávající struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému ÚSES.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutné respektovat následující hodnoty a zásady jejich ochrany a rozvoje:

- Chránit veškeré nemovité kulturní památky v řešeném území, včetně stanoveného ochranného pásma jmenovitě zapsaných kulturních památek areálu kostela Narození sv. Jana Křtitele (ev. č. 867), tvrze, nyní zvonice (ev. č. 4101), areálu fary čp.19 (ev. č. 868), soubor soch u kostela a fary (ev. č. 869)
- Při využití ploch zohlednit území s archeologickými nálezy.
- Při využití ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách, ale i ve volné krajině respektovat a chránit další kulturní hodnoty v řešeném území (boží muka, pomníky, kříže atd.).
- Nová zástavba musí zohledňovat historický vývoj jednotlivých sídel.

- Zejména v okrajových, odloučených a pohledově exponovaných lokalitách je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.
- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a veřejné zeleně, včetně navrženého doplnění prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní.
- Zachovat prostupnost krajiny prostřednictvím zachování cestní sítě a jejím doplněním v souladu s komplexními pozemkovými úpravami.
- Zajistit omezení oplocování pozemků ZPF s výjimkou zařízení a ohrazení pro pastvu.
- Nepovolovat ve volné krajině stavby, které by vyvolali fragmentaci území, zachovat navrženou koncepci rozvoje do ploch navazujících na zastavěné území (s ohledem na stávající okolní využití území).
- Respektovat v maximální možné míře stávající přírodní hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
  - Kvalitní zemědělský a půdní fond
  - Významné krajinné prvky ze zákona (zejména lesy, vodní toky a údolní nivy)
  - Vymezené prvky ÚSES
  - Prvky mimo lesní zeleně v krajině (remízky, meze, liniové prvky doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací)
  - Mlýnská alej západně od Tlustovous
  - Vodní toky, drobné vodoteče a vodní plochy v krajině (včetně plošně a katastrálně nevymezených)
- Respektovat v maximální možné míře stávající urbanistické hodnoty řešeného území mezi které patří zejména:
  - Zachovalá urbanistická struktura v historickém jádru sídla Tuklaty v návaznosti na prostor tvrze Tuklaty, kostel Nanebevzetí sv. Jana Křtitele a areál bývalé fary (nyní obecní úřad).
  - Zachovalá urbanistická struktura v historickém jádru sídla Tlustovousy

### **c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **c.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

- BI - bydlení individuální
- BH - bydlení hromadné
- BX - bydlení jiné
- OK - občanské vybavení komerční
- OV - občanské vybavení veřejné
- OS - občanské vybavení - sport
- RI - rekreace individuální
- RZ - rekreace - zahrádkářské osady
- TU - technická infrastruktura všeobecná
- TO - nakládání s odpady
- DS - doprava silniční
- VL - výroba lehká
- VZ - výroba zemědělská a lesnická
- WT - vodní a vodních toků
- ZS - zeleň sídelní ostatní
- OH - občanské vybavení – hřbitovy

ZZ - zeleň - zahrady a sady

### c.2 Základní zásady urbanistické koncepce

Při využití ploch je nutné respektovat následující základní zásady urbanistické koncepce:

- Centrem řešeného území jsou Tuklaty, ve kterých je zastoupena převážná většina občanské vybavenosti řešeného území.
- Zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území obou sídel, nebo v přímé návaznosti na zastavěné území.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit. Rozvoj ploch výroby je směřován převážně v prostorech navazujících na stávající areál podél silnice I/12.
- Návrh zastavitelných ploch zohledňuje kapacity dopravní a technické infrastruktury obou sídel, případně navrhuje potřebná opatření k zajištění jejich zkapacitnění.
- Při využití ploch respektovat stanovené podmínky jejich využití (viz kapitola f.) a limity v území.
- Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení kvality obytného prostředí, na kterém se bude podílet i návrh koridorů silniční dopravy vyplývající ze ZUR SK.
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby a navrhuje plochy veřejné zeleně prostřednictvím ploch ZS - zeleň sídelní ostatní.
- Územní plán chrání nezastavěné území a stanovuje závazné podmínky pro využití ploch v nezastavěném území.
- Územní plán vytváří podmínky pro ochranu hodnot v řešeném území.
- Územní plán zachovává prostupnost území (krajiny i sídel) a stanovuje podmínky pro jednotlivé plochy tak, aby byla zajištěna průchodnost a prostupnost krajiny.
- Územní plán respektuje stanovené záplavové území včetně aktivní zóny záplavového území toku Výmola.

### c.3 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
<b>Tuklaty</b>		
Z.1	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.2a	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.2b	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.3	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.4	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.10	OK - občanské vybavení komerční	Tuklaty
Z.11	OH - občanské vybavení – hřbitovy	Tuklaty
Z.12	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.13	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.14	BI - bydlení individuální, DS - doprava silniční	Tuklaty
Z.15	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.21	OS - občanské vybavení - sport	Tuklaty
Z.22	OS - občanské vybavení - sport	Tuklaty
Z.26	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.27	BI - bydlení individuální	Tuklaty
Z.29	DS - doprava silniční	Tuklaty
<b>Tlustovousy</b>		
Z.6	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.7	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.8	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.9	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.24	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.25	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
<b>Plochy navržené na v návaznosti na zastavěná území mimo hlavní sídla</b>		
Z.9	BI - bydlení individuální	Tlustovousy
Z.16	ZS - zeleň sídelní ostatní	Tuklaty

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
Z.17	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.18	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.19	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.20	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.23	VL - výroba lehká	Tuklaty
Z.28	VL - výroba lehká	Tuklaty

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

#### c.4 Konceptce systému sídelní zeleně v zastavěném území a zastavitelných plochách

- Základní systém sídelní zeleně tvoří následující plochy:
  - Plochy ZS - zezeň sídelní ostatní
  - Plochy ZZ - zezeň - zahrady a sady
- Plochy zeleně ZS – zezeň sídelní ostatní jsou tvořeny převážně veřejně přístupnou zelení v jednotlivých sídel, které jsou samostatně vymezené v rámci návesních prostorů, resp. jako plochy v sousedství ploch občanského vybavení. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně sídelní ostatní a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zezeň zůstala zachována.
- Plochy zeleně ZZ – zezeň – zahrady a sady tvoří převážně soukromé zahrady bez veřejného přístupu. Územní plán tyto plochy stabilizuje.
- Územní plán navrhuje doplnění stávajících ploch veřejně přístupné zeleně o několik nových ploch viz tabulka č.2.
- Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících se preferují původní druhy dřevin.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.
Z.12	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.13	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.15	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty
Z.16	ZS - zezeň sídelní ostatní	Tuklaty

Tab. 2 – Přehled navržených ploch sídelní zeleně

#### d. Konceptce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

##### d.1 Konceptce občanského vybavení

- Stávající plochy a zařízení veřejného občanského vybavení jsou stabilizované, tvoří je zejména areály obecního úřadu, školy, mateřské školy, kostela a další drobnější stavby a jejich areály. Tyto plochy jsou zařazeny mezi plochy OV - občanské vybavení veřejné.
- V návaznosti na stávající areál hřbitova v Tuklatech je navržen jeho rozvoj prostřednictvím plochy Z.11
- V případě potřeby lze umístit další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách BI - bydlení individuální.
- Stávající plochy a zařízení pro sport jsou v řešeném území stabilizované prostřednictvím ploch OS - občanské vybavení - sport.
- Územní plán navrhuje plochy Z.21 a Z.22 pro rozvoj sportovních aktivit na severním okraji Tuklat v návaznosti na stávající fotbalové hřiště a dále výstavba doprovodných staveb o max. 1NP.

##### d.2 Konceptce dopravní infrastruktury

###### d.2.1 Silnice, místní a účelové komunikace

Základní konceptce dopravní infrastruktury je zakreslena v hlavním výkrese, kde jsou zakresleny stávající a navržené trasy dopravní infrastruktury v řešeném území. V hlavním výkrese jsou veškeré komunikace v řešeném území zakreslené jako plochy DS - doprava silniční.

Základní stávající komunikační kostru řešeného území tvoří silnice I/12 vedoucí jižní částí řešeného území. Ta je doplněna soustavou silnic III. tříd, které jsou v území dlouhodobě stabilizované.

Územní plán zpřesňuje, v souladu se ZÚR SK, rozvoj ploch dopravní infrastruktury prostřednictvím následujících koridorů:

- CNZ.D021 - silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu. Koridor prochází jihozápadním okrajem řešeného území ve směru od Úval.
- CNZ.D022 - silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod. Koridor vede po jižním okraji řešeného území přibližně v trase stávající silnice I/12.
- CNZ.D064 - silnice II/101 – Mstětice – Úvaly - VPS s označením v ZÚR SK D064. Koridor vede po západním okraji správního území.
- CNZ.D302 - koridor pro rekonstrukci silnice I/12: Český Brod – Kolín. Koridor vede po jižním okraji řešeného území přibližně v trase stávající silnice I/12 a leží uvnitř koridoru CNZ.D022.

Výše uvedené koridory jsou v územním plánu zpřesněny na podkladu dat ZÚR SK a zakresleny jako koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Výše uvedené dopravní, stavby s nimi související a stavby tyto dopravní stavby podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. V koridorech nesmí být měněno současné nebo navržené využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravních staveb, pro které byly koridory navrženy, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavby podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridorech možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byly koridory vymezeny. Části koridorů, které nebude využity pro stavbu silnic budou využity v souladu se současným, nebo navrženým využitím.

Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu zakresleny bez rozlišení jako plochy DS - doprava silniční. Takto jsou zakreslené i komunikace, které byly katastrálně vymezeny v rámci komplexních pozemkových úprav.

Realizace dalších komunikací, včetně výhyben, obratišť a rozšíření komunikací je přípustné v souladu se stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch jako nezbytná dopravní infrastruktura.

#### d.2.2 Železnice

- Řešeným územím prochází Železniční trať č. 011 Praha – Kolín (Železniční koridor č.1).
- Na jižním okraji Tuklat se nachází železniční zastávka zajišťující spojení s širším okolím.

#### d.2.3 Parkovací a odstavné plochy

- Stávající parkovací a odstavné plochy jsou územním plánem stabilizovány převážně v rámci ploch DS - doprava silniční.
- Na jižním okraji Tuklat je v rámci plochy Z.14 navrženo zřízení parkovitě P+R.
- Na jižním okraji Tuklat je pod železniční tratí č.011 navržena zastavitelná plocha Z.29, v rámci které se předpokládá výstavba garáže P+R s příjezdovou komunikací a autobusovým terminálem.

#### d.2.4 Cyklostezky a cyklotrasy

- Stávající cyklotrasy v řešeném území jsou stabilizované a územním plánem respektované jako součást ploch DS – doprava silniční, po které jsou vedené a značené.
- Mezi plochy DS – doprava silniční byla zařazena i nově realizovaná cyklistická a pěší stezka mezi Tuklaty a Tlustovousy.
- Další nové plochy pro realizaci cyklostezek, případně cyklotras nejsou územním plánem navrhovány. Jejich realizace je možná v souladu s podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

**d.2.5 Pěší a turistické trasy**

- Významné pěší trasy jsou stabilizované jako součást veřejných prostorů, případně jako součást ploch dopravní infrastruktury.
- Řešeným územím neprochází žádná značená turistická trasa.
- Nové pěší a turistické trasy nejsou územním plánem navrhované. V případě potřeby je jejich realizace přípustná v souladu se stanovenými podmínkami využití jako nezbytná dopravní infrastruktura.

**d.2.6 Veřejná doprava**

- Veřejná doprava je v řešeném území zajišťována autobusovou a železniční dopravou.
- Poloha autobusových zastávek a jejich počet je v území stabilizován.
- Poloha vlakové zastávky je v řešeném území stabilizovaná.

**d.3 Koncepce technické infrastruktury****d.3.1 Zásobování pitnou vodou**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Zástavba obce Tuklaty a místní části Tlustovousy je zásobována pitnou a užitkovou vodou řadem skupinového vodovodu Škvorec – Tuklaty – Roztoklaty – Břežany II. Na tento řad je napojena vodovodní síť obce řadem, na který jsou napojeny zásobní řady do jednotlivých ulic. Na řady jsou napojeny přípojky pro jednotlivé nemovitosti.
- Stávající řady budou respektovány.
- Zdrojem vody pro jednotlivá sídla řešeného území jsou lokální zdroje.
- Před realizací nové zástavby a nových vodovodních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících vodovodních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídajícího zásobování vodou.
- Vodovodní řady pro zásobování vodou v zastavitelných plochách jsou součástí navrhované a budované infrastruktury těchto lokalit.

**d.3.2 Likvidace odpadních vod**

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Obec Tuklaty a místní část Tlustovousy jsou odvodňovány oddílnou kanalizační soustavou s likvidací odpadních vod na obecní ČOV. Odpad z ČOV je vyústěn do nově vybudovaného odpadního potrubí do Výmoly. Na splaškové kanalizační síti jsou zřízeny 2 čerpací stanice splašků.
- Stávající koncepce likvidace odpadních vod a trasy stávajících kanalizačních stok budou respektovány.
- Nové kanalizační řady v jednotlivých sídlech budou budovány s ohledem na terénní poměry jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace.
- Před realizací nové zástavby a nových kanalizačních řadů ověřit technický stav a dimenzi stávajících kanalizačních řadů, na které budou nové plochy napojeny. V případě zjištění nevyhovujícího stavu provést technické opatření k zajištění odpovídající likvidace odpadních vod.

Územní plán navrhuje tyto záměry, které budou respektovány při rozhodování o změnách v území a využívání území:

- Plocha Z.17 - odvod splaškových vod je uvažován do stávající oddílné stokové sítě města Úvaly.
- Plocha Z.18 - odvod splaškových vod je uvažován do stávající oddílné stokové sítě města Úvaly.
- Plochy Z.19 a Z.20 - odvod splaškových vod je uvažován do ČOV Tuklaty.



### d.3.3 Likvidace dešťových vod

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Obec Tuklaty a místní část Tlustovousy jsou odvodňovány oddílnou kanalizační soustavou. Dešťové vody ze silnic a zpevněných ploch jsou odváděny do Tuklatského potoka jednak dešťovou kanalizací a jednak příkopy a rigoly podél komunikací a cest.
- Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prioritně zajištěna vsakem na vlastním pozemku.
- Stavby a opatření pro likvidaci dešťových vod lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### d.3.4 Vodní toky a vodní plochy

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Na potoce jsou zřízeny v obci Tuklaty požární nádrž a rybník pro sportovní lov ryb. V Tlustovousech jsou dvě vodní nádrže – rybníky.
- Respektovány budou stávající vodní plochy a toky včetně plošně a katastrálně nevymezených a bude zajištěn režim jejich ochranných, resp. manipulačních pásem (min. 6 m podél drobných vodních toků).
- Do ochranných ani manipulačních pásem vodních ploch a toků nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta vodních toků.
- Respektovány budou trasy hlavních odvodňovacích zařízení.
- Nové vodní plochy je přípustné budovat v souladu s podmínkami využití v plochách navazujících na stávající, případně revitalizované vodní toky.

### d.3.5 Ropovody a produktovody

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektována bude stávající trasa ropovodu družba, včetně ochranného pásma, vedoucí severním okrajem správního území.
- Územní plán zpřesňuje v souladu se ZÚR SK koridor pro ropovod družba s označením jako CNZ.R01.
- Výše uvedená stavba technické infrastruktury, stavby s ní související a stavby tuto stavbu technické infrastruktury podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné nebo navržené využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavby podmiňujících. Jiné využití než pro stavbu technické infrastruktury, stavby související a podmiňující, včetně umísťování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen. Část koridoru, která nebude využita pro stavbu technické infrastruktury budou využity v souladu se současným využitím.

### d.3.6 Zásobování plynem

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou stávající VTL a STL plynovody a plynárenská zařízení včetně ochranných pásem, bezpečnostních pásem a pásem ovlivnění.
- Plynovodní řady mají pro řešené území pouze tranzitní charakter.
- Územní plán nenavrhuje plynofikaci obce.

### d.3.7 Zásobování elektrickou energií

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektován bude stávající systém zásobování obce a jeho částí elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem.
- Respektovány budou trasy a ochranná pásma vedení a zařízení elektrizační soustavy.

- Nárůst spotřeby energie bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovanými zařízeními.

#### d.3.8 Spoje

Při rozhodování o změnách v území a využívání území budou respektovány zásady:

- Respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně ochranných pásem.
- Respektována budou ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení.
- Respektován bude průchod radioreléových spojů.
- Nové vedení sdělovacích kabelů lze v případě potřeby budovat v souladu s podmínkami využití jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

#### d.3.9 Likvidace odpadů

- Stávající koncepce likvidace odpadů včetně ploch pro likvidaci odpadů bude respektována.
- Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

### e. **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**

#### e.1 **Koncepce uspořádání krajiny**

- Územní plán navrhuje zachování současného stavu krajiny s převažujícím zemědělským využitím.
- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.
- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
  - WT - vodní a vodních toků
  - ZS - zeleň sídelní ostatní
  - ZZ - zeleň - zahrady a sady
  - ZK - zeleň krajinná
  - AP.t - trvalé travní porosty
  - AP.p - pole
  - LU - lesní všeobecné
- Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

#### e.2 **Územní systém ekologické stability**

- Součástí zeleně je územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků stávajících a navržených. Stávající prvky ÚSES jsou sítě vybraných částí kostry ekologické stability a navržený ÚSES je prostorové doplnění kostry ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině.
- V souladu se ZÚR SK je v severní části řešeného území zpřesněn nadregionální biokoridor NRBK.67 - Vidrholec - K68 určený k založení. Součástí trasy nadregionálního biokoridoru je vložené funkční lokální biocentrum LBC.4/13-13-17.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.

- V návaznosti na nadregionální ÚSES jsou v řešeném území navrženy následující prvky lokálního ÚSES:
  - Lokální biocentra: LBC.1/13-13-17 a LBC.1/13-13-22
  - Lokální biokoridory: LBK.6/13-13-17, LBK.6/13-13-22 a LBK.7/13-13-17

#### **Pro funkční využití ploch biocenter je :**

##### **přípustné**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhu organismu odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití, pouze pokud nezhorší ekologickou stabilitu, změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter

##### **podmíněně přípustné**

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter

##### **nepřípustné:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch
- změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

#### **Pro funkční využití ploch biokoridorů je:**

##### **přípustné**

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- revitalizace vodních toků

##### **podmíněně přípustné**

- liniové stavby umístované do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru

##### **nepřípustné**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- oplocování pozemku, mimo oplocení za účelem lesopěstebních prací

#### **Interakční prvky**

- Návrh základní kostry ÚSES v území je doplněn o interakční prvky, jakožto významná krajinná společenstva vytvářející podmínky rozličným rostlinám a živočichům. Kromě funkce ekologické a estetické, je zde sledován i účel půdochranný.

### **e.3 Prostupnost krajiny**

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, které jsou v územním plánu zakresleny jako plochy DS – doprava silniční. Tyto komunikace mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy a jsou po nich v řadě případů vedeny i cyklotrasy. Cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či

dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému jednotlivých sídel na síť komunikací v krajině.

#### **e.4 Ochrana před povodněmi**

- Záplavové území Q<sub>100</sub> včetně aktivní zóny záplavového území toku Výmola je respektované. Do těchto území není navrhována žádná nová výstavba.
- Územní plán nenavrhuje žádná konkrétní protipovodňová opatření. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.
- Pro zvýšení ochrany území je nutno dále dodržet:
  - Podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m (drobné vodní toky a meliorační zařízení) od břehové hrany.

#### **e.5 Protierozní ochrana**

- Základní funkce protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES.
- Podél komunikací v krajině se navrhuje vysazení alespoň jednostranného pásu zeleně, který bude krajnotvorným a stabilizačním prvkem a prvkem snižující vodní a větrnou erozi (návrh liniové zeleně není s ohledem na nemožnost grafického vyjádření ve vztahu k měřítkům výkresů součástí grafické části dokumentace).
- Jiné konkrétní protierozní opatření s územním dopadem nejsou územním plánem navrhována. V případě potřeby lze nezbytná protipovodňová opatření realizovat v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím.

#### **e.6 Rekreační plochy**

- Stávající plochy a objekty individuální rekreace jsou v řešeném území respektované prostřednictvím ploch RI - rekreace individuální.
- Stávající plochy zahrádkářských osad jsou v řešeném území stabilizované prostřednictvím ploch RZ - rekreace - zahrádkářské osady
- Územní plán nenavrhuje plochy pro individuální rodinnou rekreaci.

#### **e.7 Ochrana ložisek a dobývání nerostných surovin**

- Do zájmového území okrajově zasahuje evidované chráněné ložiskové území 15390160 Vyšehořovice, které bylo stanoveno pro výhradní ložiska jílu B3 153902 Vyšehořovice - Svědčí Hůra, B3 154000 Vyšehořovice-východ a B3 153901 Vyšehořovice-Kamenné Panna.

### **f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

#### **f.1 Obecné podmínky a zásady**

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Tuklaty je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V případě účelnosti je pro každou plochu stanoveno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.
- Hlavní využití stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití.

- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a rozvíjí jeho potenciální využití s respektováním prioritní hlavní funkce.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.
- Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití.

#### Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Všechny nové stavby na volných parcelách a v prolukách stávající zástavby budou mít na vlastních pozemcích samostatný přístup z veřejné komunikace.
- Nová zástavba musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu. Nová zástavba, včetně dostaveb, přístaveb a nástaveb ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.
- Stávající vzrostlá zeleň na zastavitelné ploše bude přednostně respektována.
- Řádně povolenou zástavbu, která podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

#### Definice použitých koeficientů:

- KZP – koeficient zastavěné plochy – podíl zastavěné plochy (u průmyslových a skladových hospodářství) včetně dopravních a jinak zastavěných ploch a celkové plochy pozemku
- KZ – koeficient zeleně - podíl plochy zeleně a celkové plochy pozemku

## **f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

### **BH bydlení hromadné**

#### **Hlavní využití**

- bydlení v bytových domech

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury
- dětská hřiště
- občanská vybavenost
- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- lokální služby obyvatelům
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- zařízení pro administrativu
- parkoviště a garáže pro osobní automobily
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, apod.), zejména: výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod) – např. autodílny, autoklempírny, zámečnictví, kovárny, strojní dřevovýrobní, lakovny, laminovny, apod.
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety)

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby
- objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást stávající zástavby
- KZP = 0,30 / 0,35

**BI bydlení individuální****Hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech

**Přípustné využití**

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury
- dětská hřiště
- maloobchodní a stravovací zařízení
- lokální služby obyvatelům
- plochy pro tříděný odpad
- zdravotní zařízení (ordinace)
- menší sportovní relaxační zařízení
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- zástavba řadovými domy
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda nebo veřejná prostranství (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu
- výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod)
- dopravní terminály a centra dopravních služeb

**Podmínky prostorového uspořádání**

- individuální rodinné domy s 1 nadzemním podlažím a podkrovím
- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podm. garáž v objektu nebo garáž či stání na vlastním pozemku
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- Velikost stavebních pozemků:  
Zastavitelné plochy: min. 1000 m<sup>2</sup>, hlavní stavba = 15%, vedlejší stavba = 5%, KZP ≤ 0,2  
Zastavěné území: min. 800 m<sup>2</sup>, KZP ≤ 0,2

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.1**

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba, ani dvojdomy
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou
- nutno zachovat min. 6 m volný neoplocený pás od břehové hrany vodoteče pro správu a údržbu
- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Topolová nebo ul. Na Vyhlídce
- KZP = 0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.2a**

- napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Spojovací.
- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy.
- výška objektů bude max. 1 podlaží s podkrovím a šikmou střechou
- KZP = 0,2
- min. velikost pozemků = 800 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.2b**

- izolované RD s jednou bytovou jednotkou
- se řadová zástavba ani dvojdomy
- výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.
- výška hřebene domů s 1 nadzemním podlaží a využitelným podkrovím musí být maximálně 8 m

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.3**

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.4**

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.6**

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba, výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou
- KZP =0,2, Min. velikost pozemků = 800 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.7**

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou.
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 800 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.8**

- zástavba bude provedena izolovanými RD
- nepřipouští se řadová zástavba
- výška objektů bude max. 1 podlažní s podkrovím a šikmou střechou
- napojení na infrastrukturu a komunikace, ul. Na Patnáctém, ze strany západní ul. Úvalská
- při realizaci výstavby nutno zajistit funkčnost melioračního systému vně řešeného území
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1000 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.9**

- zástavba bude provedena individuálními RD 1 NP s podkrovím.
- napojení na infrastrukturu a komunikace: silnice III/10165
- při realizaci výstavby nutno zajistit funkčnost melioračního systému vně řešeného území.
- KZP =0,2
- min. velikost pozemků = 1500 m<sup>2</sup>

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.12**

- zástavba bude provedena izolovanými RD s jednou bytovou jednotkou nebo dvojdomy
- nepřipouští se řadová zástavba.
- výška objektů bude max. 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím
- výška hřebene domů s 1 nadzemním podlaží a využitelným podkrovím musí být maximálně 8 m
- parkování bude zajištěno na vlastním pozemku pro min. 2 parkovací místa
- izolované rodinné domy: KZP = 0,35, min. velikost pozemků = 600 m<sup>2</sup>, min. nezastavěná plocha 55 %
- dvojdomy: KPZ = 0,35, min. velikost pozemků = 375 m<sup>2</sup>, min. nezastavěná plocha 55 %

**BX bydlení jiné****Hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech v izolovaných stabilizovaných odloučených polohách sídla

**Přípustné využití**

- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- drobné chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu
- zdravotní zařízení (ordinace)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- nepřipouští se rozšiřování stavebních pozemků do krajiny

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- individuální rodinné domy o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím a případně s hospodářským zázemím. Nová zástavba tohoto typu se neuvažuje
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.

### **OK - občanské vybavení komerční**

#### **Hlavní využití**

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb v původních hospodářských areálech

#### **Přípustné využití**

- maloobchodní a stravovací služby,
- bydlení
- administrativa,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby zóny
- sportovní a relaxační zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- ubytovací zařízení (penziony)
- stavby pro plnění funkce integrovaného záchranného systému
- hřbitov
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- v případě lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- činnosti provozované v původních hospodářských provozech v zastavěném území (v kontaktu s obytnou zástavbou) musí být prověřeny z hlediska vlivu na okolní prostředí (hluk, prach exhalace, organoleptické pachy, ...) jak z hlediska vlastní technologie provozu, tak i z hlediska vlivu dopravy (jako zdroj a cíl dopravního toku).

#### **Nepřípustné využití**

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanské vybavenosti.
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy, měřítko a kontext okolní zástavby. Vytápění objektu nové stavby a při změně stávající stavby nesmí být řešeno kotlem na tuhá paliva s výjimkou zplyňovacích kotlů určených pro spalování dřeva a dřevní hmoty (peletky, pelety, kusové dřevo, štěpky).
- $KZP \leq 0,45$
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- Nepřípustné využití:

### **OV občanské vybavení veřejné**

#### **Hlavní využití**

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, sociální služby, složky integrovaného záchranného systému, apod.)

#### **Přípustné využití**

- vedlejší stavby ke stavbě hlavní
- maloobchodní prodej
- stravovací zařízení



- byty správců
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití**

- Takové stavby či provozy specifického charakteru, jež jsou vyžadovány a přímo spojeny s provozem druhových staveb občanského vybavení (například pro školská zařízení zázemí v podobě hřišť či sportovišť, pro kulturní zařízení provoz komerčního pohostinství, apod.). Podmínkou je jejich přímá souvislost s příslušným provozem občanského vybavení.

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### **OS občanské vybavení - sport**

#### **Hlavní využití**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály

#### **Přípustné využití**

- služební byt
- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál
- stravovací a ubytovací zařízení
- nezbytné technické vybavení
- parkoviště pro uživatele areálu
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.), zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování nákladních automobilů a těžké dopravní techniky.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.
- KZ = 0,45 / 0,70

### **OH občanské vybavení – hřbitovy**

#### **Hlavní využití**

- hřbitov

#### **Přípustné využití**

- urnový háj
- rozptylová louka
- stavby a zařízení související s pohřebnictvím (např. kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, stavby související s údržbou hřbitova, atd.)
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím

**RZ - rekreace - zahrádkářské osady****Hlavní využití**

- objekty a souvislá území pro převládající rekreační pěstitelské aktivity

**Přípustné využití**

- společné plochy okrasné a relaxační zeleně
- objekty pro individuální rekreaci (zahrádkářské chaty) – dle uvedeného prostorového regulativu
- parkoviště pro potřebu území
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinak narušují prostředí - (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).
- výstavba rodinných domů

**Podmínky prostorového uspořádání**

- objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.
- zastavěná plocha objektů nesmí překročit 16 m<sup>2</sup>
- KZP =0,10
- v rámci využití stávajících území zahrádek se připouští výstavba nových, nebo dostavba stávajících zahrádkářských chatek o velikosti určené příslušným předpisem. Údržba objektů se připouští
- parkoviště pro uživatele osady musí být řešeno s použitím vysoké zeleně

**RI rekreace individuální****Hlavní využití**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci)

**Přípustné využití**

- chov drobných domácích zvířat
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím, Podmínky prostorového uspořádání

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. 6m
- KZP =0,15

**TU technická infrastruktura všeobecná****Hlavní využití**

- stavby a zařízení technické infrastruktury

**Přípustné využití**

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**TO nakládání s odpady****Hlavní využití**

- asanace a rekultivace skládky

**Přípustné využití**

- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**DS doprava silniční****Hlavní využití**

- silniční doprava (silnice, místní a účelové komunikace)

**Přípustné využití**

- silnice a komunikace včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- garáž P+R,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností
- autobusové zastávky a terminály včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- křížení s územním systémem ekologické stability
- nezbytná technická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené ozelenění ploch.
- parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně
- při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň

**DD doprava drážní****Hlavní využití**

- železniční doprava

**Přípustné využití**

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- parkoviště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**VL výroba lehká****Hlavní využití**

- provozy lehké výroby: kartonážní a textilní výroba
- provozy polygrafické
- výroba kulturních potřeb a drobného spotřebního zboží
- skladové areály a dopravní terminály
- parkoviště pro potřebu zóny
- záchytná parkoviště těžké nákladní dopravy

**Přípustné využití**

- výrobní a servisní služby,
- prodejní sklady, velkoobchod
- velkoplošný maloobchod (supermarkety, hypermarkety) s doprovodnými provozy
- speciální technologie
- výzkumná a vývojová pracoviště
- lokální administrativa a stravovací zařízení
- lokální zdravotnické zařízení (závodní ordinace)
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM
- občanské vybavení
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů)

**Podmínky prostorového uspořádání**

- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbou izolační zeleně. Vytápění objektů nových staveb a při změně stávajících staveb nesmí být řešeno kotli na tuhá paliva.
- KZP = do 0,75
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách musí být izolační zeleň. tj. KZ 0,2
- podmínkou výstavby je napojení výrobních objektů na kanalizaci a související rozšíření ČOV vč. souvisejících objektů
- zajištění odvodu dešťových vod

**Podmínky prostorového uspořádání pro plochu Z.23**

- stanoven požadavek na ponechání pásu (nebo kultivaci nové) vzrostlé zeleně podél komunikace I/12 v šíři minimálně 4m
- zeleň umístěná v tomto pásu má vůči lokalitě Z.23 izolační charakter a může být oplocena.

**VZ výroba zemědělská a lesnická****Hlavní využití**

- zemědělská výroba v zemědělské účelové výstavbě
- sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky, sklady krmiv

**Přípustné využití**

- zpracovatelská výroba, zpracování produkce, maloobchod
- vývojová pracoviště
- lokální administrativa a stravovací zařízení
- výrobní a servisní služby, strojní stanice
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití)
- sportovní a rekreační zařízení
- uskladnění odpadů ze živočišné výroby

**Podmínky prostorového uspořádání**

- Nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných a veřejných budov (případně stanovit pásma hygienické ochrany). Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí. Vytápění objektů nových staveb a při změně stávajících staveb nesmí být řešeno kotli na tuhá paliva.
- KZP = 0,50
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň
- nové objekty je třeba situovat s ohledem na hygienickou ochranu obytných budov na sousedních pozemcích (případně stanovit pásma hygienické ochrany)

**WT vodní a vodních toků****Hlavní využití**

- vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže plní funkci ekologicko-stabilizační, případně rekreační

**Přípustné využití**

- stavby sloužící výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů (výpusti, hráze, kaskády, vodní koryta apod.), nebo ochranou proti vodě jako přírodnímu živlu a pro další vodohospodářské účely
- dále je možné umísťovat cesty, mostky, přechody a další zařízení sloužící pěšimu, případně cyklistickému pohybu
- doprovodná a krajinná zeleň

**Nepřípustné využití**

- umístění staveb a provozů, jež negativním způsobem ovlivní vodní režim v území
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**ZS zeleň sídelní ostatní****Hlavní využití**

- Veřejná prostranství s vysokým podílem zeleně

**Přípustné využití**

- parkové plochy
- cestní síť pro pěší a cyklisty
- městský mobiliář
- drobná doprovodná architektura veřejného prostoru – altány, pergoly, umělecká díla, drobné sakrální stavby.
- dopravní a technická infrastruktura
- herní prvky pro děti, sportovní prvky pro dospělé

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**ZZ zeleň - zahrady a sady****Hlavní využití**

- soukromé zahrady, soukromé sady a jiné neveřejné „zelené“ plochy.

**Přípustné využití**

- veřejná a doprovodná zeleň
- drobné stavby sloužící danému využití (např. sklady nářadí, zahradní domky, bazény, altány, včelíny, atd.)
- oplocení
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**ZK zeleň krajinná****Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň (meze, aleje, remízky atd.)

**Přípustné využití**

- lesní pozemky
- meliorace
- protierozní a protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa

**AP.t trvalé travní porosty****Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

**Přípustné využití**

- pozemky přírodních nelesních ekosystémů
- protipovodňová a protierozní opatření, včetně biotechnických (průlehy, meze, hrázky, stabilizace drah soustředěného povrchového odtoku pomocí zatravnění údolnic atd.)
- prvky územního systému ekologické stability
- umístování prvků drobné architektury (informační tabule, turistické přístřešky)
- plochy krajinné zeleně
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- rušení stávající zeleně v krajině (meze, aleje, remízky, atd.)
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.
- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa

**AP.p pole****Hlavní využití**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

**Přípustné využití**

- protipovodňová a protierozní opatření, včetně biotechnických (průlehy, meze, hrázky, stabilizace drah soustředěného povrchového odtoku pomocí zatravnění údolnic atd.)
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna druhu pozemku s výjimkou změny na zahrady a sady
- revitalizace vodních toků
- vodní plochy
- stavby seníků a přístřešků pro hospodářská zvířata, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků, avšak do maximální zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup>
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata, tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

**Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocování pozemků s výjimkou zabezpečení volně se pasoucích zvířat před jejich únikem a vstupem nepovolaných osob - např. ohradníky, bradla apod.
- územní plán vylučuje umístování obnovitelných zdrojů energie na půdách s I. a II. třídou ochrany ZPF, na půdách, kde byly provedeny investice za účelem zúrodnění (odvodnění) a ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa

**LU lesní všeobecné****Hlavní využití:**

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

**Přípustné využití:**

- prvky územního systému ekologické stability
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a výkonu práva myslivosti (např. posedy, krmelce, atd.)
- drobné stavby sakrálního charakteru, drobné stavby pro rekreaci a turistiku - např. kaple, boží muka, kříže, pomníky, informační tabule, turistické přístřešky s mobiliářem apod.
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:**

- oplocení lesních pozemků s výjimkou lesních oplocenek
- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a přípustným využitím

**g. staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit****g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VD.D021	silnice I/12: úsek Běchovice - Úvaly, vč. napojení na stávající trasu
VD.D022	silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod
VD.D064	silnice II/101 – Mstětice – Úvaly
VD.D302	rekonstrukce silnice I/12: Český Brod – Kolín
VD.12	garáž P+R, včetně autobusového terminálu a příjezdové komunikace
VD.13	plocha pro umístění dopravní infrastruktury – parkoviště P+R
VT.R01	koridor pro ropovod Družba
VT.3	zásobovací vodovodní řad
VT.4	navrhované zásobovací řady v zastavitelných plochách
VT.5	navrhované kanalizační stoky, včetně stok v zastavitelných plochách

**g.2 Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nadregionální biokoridor určený k založení:

VU.NRBKK67

Lokální biokoridory navržené k založení:

VU.3

**g.3 Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje následující plochu pro asanaci:

VA.1 asanace skládky

**h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v územním plánu stanovena.

**j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán navrhuje následující plochy územních rezerv:

R.1 - BI - bydlení individuální

R.2 - BI - bydlení individuální

R.3 - OK - občanské vybavení komerční

R.4 - DD - doprava drážní

Využití ploch R.2 a R.3 je podmíněno vypracováním hydrogeologického a hydrologického posudku, který stanoví konkrétní zábranná opatření, jejichž výstavba bude podmínkou pro umístění jakékoliv stavby. Podmínky zástavby budou navrženy tak, aby nebyly sousedící pozemky zástavbou negativně ohroženy, vč. případné výstavby celoobvodových drénů odvádějících srážkovou vodu do zásobníků a dalších vhodných opatření, která zabezpečí ochranu vlastnických práv k sousedním pozemkům

**k. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

U ploch Z.1 (US.1), Z.8 (US.2), a Z.24 (US3) je další rozhodování o jejich využití podmíněné zpracováním územní studie.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Součástí územních studií bude prověření možností účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů, pozemků zahrad a pozemky místních komunikací zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídajících ploch veřejných prostranství - ploch veřejné zeleně. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídel. V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch, včetně návrhu případných přeložek stávajících sítí.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti do 13.9.2027.

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 22 stran, grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy.

Výkresy:

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000



## II. Grafická část změny č.3 územního plánu

Výčet výkresů grafické části změny č.3:

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres   | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

### Poučení:

Proti změně č. 3 územního plánu Tuklaty, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

.....  
Monika Petrisková  
starostka obce

.....  
Tomáš Kolínský  
místostarosta obce